



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 102 / 2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott. EMANUELE MIGLIORE

Udienza

05/05/2025 ore 10,30

SOMMARIO

– INCARICO	pag.	3
– PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	3
– DESCRIZIONE	pag.	3
UBICAZIONE	pag.	3
CONSISTENZA	pag.	4
CONFINI	pag.	5
DATI CATASTALI	pag.	5
STATO CONSERVATIVO	pag.	6
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag.	7
STATO OCCUPAZIONE	pag.	9
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	10
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	11
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	pag.	13
– FORMAZIONE LOTTI	pag.	13
LOTTO 1	pag.	14
LOTTO 2	pag.	14
LOTTO 3	pag.	15
– STIMA	pag.	15
VALUTAZIONE LOTTO 1	pag.	17
VALUTAZIONE LOTTO 2	pag.	18
VALUTAZIONE LOTTO 3	pag.	19
– DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	20
– SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	21
– SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	24

COPIA PRIVACY

INCARICO

Con provvedimento del 17/01/2025, notificato a mezzo pec

veniva nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella.

La data di scadenza per il deposito della perizia, come da provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (05/05/2025), ossia entro il 05/04/2025.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con “**Rif. 1**” (abbreviazione di “**Riferimento 1**”):

- **Rif. 1** – Del fabbricato civile ubicato in ANDORNO MICCA (BI) – 13811, Via G.B. Bonesio, 48-50, tre uu.ii. (di cui un'abitazione e due accessori), il tutto con relative pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Del fabbricato civile ubicato in ANDORNO MICCA (BI) – 13811, Via G.B. Bonesio, 48-50, tre uu.ii. (di cui un'abitazione e due accessori), il tutto con relative pertinenze, appartiene a esecutat :

⇒ proprietari per la quota di 1/2;

⇒ proprietari per la quota di 1/2.

Pertanto la consistenza **Rif. 1** viene posta in vendita per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

La proprietà è sita in Andorno Micca, Via G.B. Bonesio, 48-50; arrivando da Biella dopo la prima rotonda si prosegue su Via G. Cantono, alla seconda si imbocca Via B. Galliari, percorrendola fino all'incrocio con Via G.B. Bonesio, nella quale si svolta e dopo un breve tratto, superata la “Chiesa di San Pietro”, poco oltre sulla destra è ubicato l'edificio di cui fanno parte le tre uu.ii. oggetto di perizia. Un accessorio ha due ingressi, quello principale dal civico 48 su Via G.B. Bonesio e quello secondario dal passaggio laterale; l'altro e l'alloggio si raggiungono, solo pedonalmente, dal civico 50 attraverso la corte transitoria da cui poi si entra nell'atrio/vano scala comune a destra, contrassegnato dal civico 50^B. Si tratta di una zona centrale del paese, all'interno del vecchio nucleo, dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria, con buona disponibilità di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria etc.), compatibili con le caratteristiche e la realtà di un comune di media entità, ubicato nella fascia prealpina biellese e che funge da riferimento per l'intera Valle del Cervo.

CONSISTENZA

La proprietà oggetto di procedura, individuata con “Rif. 1”, in dettaglio comprende:

in Comune di Andorno Micca, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni, al Foglio 13 Mappale 233, le seguenti porzioni, dalla consistenza così descrivibile e precisamente

- a). u.i. abitativa distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune e balcone) costituita da:
- al P.Secondo: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi⁽¹⁾; (*superfici: abitazione m² 80~, balconi m² 9~*);
- b). u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune) costituita da:
- al P.Terreno: disimpegno, due locali e wc⁽²⁾; (*superficie m² 32~*);
- c). u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (con accesso principale dal civico 48, su Via G.B. Bonesio e secondario dal civico 46 attraverso passaggio laterale) costituita da:
- al P.Terreno: magazzino e ripostiglio⁽³⁾; (*superficie m² 38~*).

* * *

Nota: trattandosi di tre distinte e autonome uu.ii. indipendenti, si anticipa che dalle stesse deriverà poi in conformità la successiva costituzione di tre altrettanti lotti di cui in seguito.

Conteggio superfici commerciali delle uu.ii:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
u.i. p.to a).	abitativa	80,00~	1,00	80,00~	(*)	2
	balconi	9,00~	0,15	1,35~	(*)	2
	Totale superficie commerciale (in arr.to):			81,00~	–	–
u.i. p.to b).	accessoria	32,00~	1,00	32,00~	(*)	T
u.i. p.to c).	accessoria	38,00~	1,00	38,00~	(*)	T
(*) – per le altezze si rimanda al paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:
- 1.a). che il fabbricato, di cui fanno parte le uu.ii. sopra riportate, è di vecchia costruzione; la relativa descrizione delle stesse corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento degli accessi;
- 1.b). che nel contesto si tratta di una tipologia edilizia dalle caratteristiche economiche e modeste in mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- 1.c). le due uu.ii. accessorie di cui ai punti “b).” e “c).”, benché (senza titolo edilizio abilitativo) siano state oggetto di alcune modifiche interne, come già rilevato nelle note a piè di pagina del paragrafo “CONSISTENZA”, attualmente si trovano, comunque, in stato di abbandono;
- 1.d). che visibilmente, a tutt’oggi, non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi urgenti di messa in sicurezza, si osservano, comunque in generale, i segni caratteristici e diffusi di vetustà e obsolescenza funzionale compatibili con un pluriennale ordinario utilizzo, e un contestuale stato d’incuria, determinato dall’assenza di interventi di manutenzione che sarà opportuno monitorare in quanto perdurando nel tempo, progressivamente potrebbe peggiorare determinando possibili criticità (carenze, dissesti, lesioni, distacchi di calcinacci, intonaco, infiltrazioni, etc.) nelle strutture più

(1) di cui quello verso la corte transitoria risulta esclusivo solo per la porzione prospiciente l’abitazione

(2) l’attuale conformazione dell’u.i. accessoria, con uso improprio a “tavernetta”, deriva da modifiche interne fra cui creazione wc

(3) nella parete ovest del ripostiglio (confinante con altra u.i. non oggetto di procedura) esiste un’apertura allo stato rustico che andrà chiusa

COPIA PRIVACY

esposte (tetto, balconi, pareti facciate) con le relative concrete implicazioni di rischi che tali situazioni possono comportare sotto vari aspetti;

- 1.e). che considerato il contesto generale del fabbricato (di cui sono parte le uu.ii. pignorate), si constata, una condizione fattuale di condominio seppur non regolarmente costituito; parimenti per lo stesso fabbricato, risultando nel contempo inserito all'interno di un'area cortilizia transitoria con altri edifici di terzi in cortina edilizia, si suppone la possibile esistenza di un'ulteriore situazione condominiale di tipo analogo o ad essa assimilabile verso questi, seppur anch'essa atipica e con caratteristiche non ordinarie, pertanto, andranno anche in tal caso presuntivamente ritenute comuni tutte quelle parti che in base a requisiti, conformazione, usi e consuetudini e agli atti, la legge sancisce come tali; per gli ulteriori dettagli si rinvia ai paragrafi di cui infra "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e "VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI".
2. Infine, con riferimento alle superfici delle uu.ii. sopraindicate si evidenzia:
- 2.a). che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti (per i locali ingombri di materiali vari ammassati);
- 2.b). che le stesse sono, poi, state utilizzate per il computo delle superfici commerciali, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
- 2.c). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nei rispettivi e distinti paragrafi di descrizione inerenti ogni singolo "LOTTO".

DATI CATASTALI

Le uu.ii. sopradescritte nel paragrafo "CONSISTENZA" di cui ai p.ti "a), b), c).", catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel C.T. di Andorno Micca l'area con entrostante il fabbricato di cui costituiscono porzioni è distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

nel C.F. di Andorno Micca le medesime uu.ii. sono censite come segue

l'u.i. del punto "a)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	5	-	A/4	2^	4 vani	87 m ²	€ 169,40	2

Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50

l'u.i. del punto "b)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	17	-	C/2	2^	25 m ²	38 m ²	€ 50,35	T

Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50

l'u.i. del punto "c)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	16	-	C/2	2^	30 m ²	41 m ²	€ 60,43	T

Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50

* * *

COPIA PRIVACY

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la “corrispondenza catastale” (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le uu.ii. di cui al “Rif. 1” è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. *Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 23/01/2025, degli identificativi, della mappa e delle planimetrie (quelle in atti consultabili nella banca dati, risalgono al 14/04/2004 e 19/05/2004⁽⁴⁾), con la situazione sul posto, evidenzia alcune irregolarità nel Catasto Fabbricati fra cui le più palesi sono le seguenti: la scheda dell'u.i. accessoria (C.F. Fg. 13 Mappale 233/17), non è aggiornata con le modifiche interne eseguite mentre per quanto concerne l'altra u.i. accessoria (C.F. Fg. 13 Mappale 233/16) l'imprecisione riguarda il numero civico, ossia, sulle visure e sulla scheda risulta “Via G.B. Bonesio, 50” anziché “Via G.B. Bonesio, 48”; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 1.400,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo “STIMA”.*
2. *Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 23/01/2025) si rileva che:*
 - 2.a). *nel C.T., l'area con entrostante il fabbricato, distinta al Foglio 13 Mappale 233 con qualità “Ente Urbano”, appartiene alla Partita speciale “1”, ovvero, “Area di enti urbani e promiscui”;*
 - 2.b). *nel C.F., le tre uu.ii. censite al Foglio 13 Mappali 233/5, 233/17 e 233/16, di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori esecutati), ovvero:*
 - *proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*
 - con* ;
 - *proprietà per 1/2 in regime di comunione dei*
 - beni con* .
3. *Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.*

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi “CONSISTENZA” [ai punti “1.a)., 1.b)., 1.c)., 1.d)., 1.e).” delle Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”] e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, evitando ripetizioni.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore dei debitori, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, “PROVENIENZE VENTENNALI”), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritte uu.ii. pignorate, risulta quanto segue

- ⇒ nell'atto di provenienza dei debitori a rogito E. Garofalo del 12/10/2000 rep. 16.346/799, registrato a Biella il 31/10/2000 al n.ro 2.452 e ivi trascritto il 17/10/2000 ai nn.ri 8.570/6.071, in corrispondenza dell'“ARTICOLO 3” si riscontra l'inserimento della precisazione che segue qui riassunta e riportata in forma sintetica, ovvero:
- “La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova. La vendita av-*

⁽⁴⁾ su dette planimetrie restano visibili nel frontespizio gli identificativi originari della presentazione, “aggiornati e modificati d'ufficio” dall'Agenzia Entrate solo nel margine delle stesse;

COPIA PRIVACY

viene inoltre con tutte le clausole e le condizioni contenute nell'atto di divisione a rogito notaio Ametis del 17/01/1926 rep. 3.868/5.003 registrato ad Andorno Micca il 27/01/1926 al n.ro 435 e trascritto Biella il 27/03/1926 al n. 107, vol. 665 (nonché ai nn.ri 1.273/1.191, vol. 494)".

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza le uu.ii. pignorate, resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il loro trasferimento, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente le stesse uu.ii. si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono state trasferite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

-Premessa: sulle condizioni generali che caratterizzano il contesto del fabbricato e delle uu.ii. pignorate, di cui le stesse fanno parte, si sono già evidenziati gli aspetti salienti nel paragrafo "CONSISTENZA" [ai punti "1.a)., 1.b)., 1.c)., 1.d)., 1.e)."] delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA" che qui si intendono per intero richiamati e tenuti presenti. Durante gli accessi, per quanto visibilmente emerso e riferito dall'occupante, si è appurato quanto segue.

- Fabbricato ove sono site le tre uu.ii. (principali elementi distintivi): risulta di vecchia costruzione, si contraddistingue come tipologia edilizia ed economica, sia sotto il profilo funzionale e sia sotto quello delle opere di finitura e dotazioni che, come anticipato, presentano carenze, e precisamente:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione sono in laterizio/pietrame; quelle orizzontali, sono costituite per lo più da volte in muratura o solai in ferro (putrelle, laterizio e cemento);
- le tamponature perimetrali e i divisori interni sono in laterizio;
- il tetto è in legno con manto di copertura in coppi;
- le facciate libere intonacate e tinteggiate, presentano i segni del tempo con ampie zone deteriorate;
- le parti comuni (atrio e vano scala) aperte verso i balconi per l'accesso alle uu.ii. nei piani primo, secondo e sottotetto, hanno pavimenti e pareti con rifiniture ordinarie e desuete;
- l'accesso al piano terreno è regolato da portoncino (con apertura elettrica a scatto e citofono);
- lo stabile non dispone di ascensore e riscaldamento centralizzato;
- per le forniture di servizi si è appurato che il fabbricato dispone di allaccio alle reti elettrica, telefonica e del gas; l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale e lo smaltimento scarichi mediante collegamento alla fognatura pubblica; per l'allaccio fognario, non si sono riscontrati elementi esterni visibilmente oggettivi attestanti quest'ultimo aspetto; tenuto conto che da informative la zona parrebbe servita da rete pubblica, e che perlomeno i fabbricati circostanti risulterebbero collegati, è verosimile supporre, senza, però, darne garanzia, che, eventualmente, dovrebbe sussistere questa possibilità, in caso di carenza, anche per il suddetto fabbricato.

- Uu.ii. (opere di finitura e/o dotazioni interne prevalenti): per le tre uu.ii., seppure manchi la disponibilità di posti auto esclusivi, nelle adiacenze è possibile usufruire di aree di parcheggio pubblico; si riferiscono ora i dettagli distinguendo fra le tre uu.ii., e precisamente:

⇒ nell'u.i. abitativa di cui al p.to "a)." (distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5 che originerà il "LOTTO 1"):

- i pavimenti sono in listoni di legno e piastrelle;
- i soffitti e le pareti (in alcune zone segnati da infiltrazioni) sono intonacati e tinteggiati, fanno eccezione le pareti piastrellate del bagno e della cucina (in quest'ultima però solo in corrispondenza della zona cottura e lavello); nel ripostiglio una parete è al rustico, senza intonaco;
- il bagno è dotato di apparecchi idrosanitari ordinari (bidet, lavabo, vasca e vaso);
- il riscaldamento avviene con termosifoni alimentati (tramite tubazioni esterne) da caldaia a gas metano di rete, che garantisce anche la produzione di a.c.s.; attualmente per motivi economici

COPIA PRIVACY

- l'impianto non è utilizzato e la generazione del calore è assicurata solo in cucina da stufa a pellet;
- l'impianto elettrico, non a norma, risulta per lo più esterno o alloggiato in canaline, con allestimenti e dotazioni (punti luce e prese) ormai datati non uniformi nell'estetica e nei modelli; solo nel bagno risulta incassato;
- i serramenti interni sono generalmente in legno con aperture a battente, salvo quello, in pvc a soffietto, del ripostiglio;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice muniti di persiane in legno con aperture ad ante (compresa la porta d'ingresso);
- la distribuzione interna risulta penalizzata in quanto, la camera da letto non è disimpegnata;
- l'altezza interna è di m. 2,85~;

⇒ nell'u.i. accessoria di cui al p.to "b)." (distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 che originerà il "LOTTO 2"):

- i pavimenti sono in piastrelle;
- i soffitti e le pareti (in alcune zone segnati da umidità) sono perlopiù intonacati e tinteggiati, fanno eccezione: le pareti piastrellate e il soffitto ribassato senza intonaco nel wc; le pareti del locale a destra (rispetto al disimpegno), in parte piastrellate o perlinare in legno nella zona adibita a cottura e lavello;
- il wc, inutilizzabile, era dotato di apparecchi idrosanitari ordinari (bidet, lavabo, doccia, vaso e boiler elettrico) ora in parte divelti e danneggiati;
- l'impianto elettrico, non a norma e con utenza disattivata, risulta generalmente incassato (salvo alcuni conduttori esterni); allestimenti e dotazioni (punti luce e prese) sono di tipo ordinario con modelli di gamma e serie recenti;
- non esiste impianto di riscaldamento;
- i serramenti interni (se presenti) sono in legno e aperture a battente, salvo uno in pvc a soffietto;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e aperture ad ante (taluni muniti di inferriate) tranne una piccola finestrella lucifera e altra finestra in vetrocemento con apertura superiore a vasistas; la porta d'ingresso è in ferro;
- l'altezza interna non è uniforme e varia a seconda dei locali da m. 2,25~ a m. 3,00~, per differenti livelli dei piani di calpestio e ribassamenti dei soffitti;

⇒ nell'u.i. accessoria di cui al p.to "c)." (distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 che originerà il "LOTTO 3"):

- i pavimenti sono in linoleum su (si presume) battuto di cemento o terra battuta;
- i soffitti e le pareti sono perlopiù intonacati e tinteggiati, fanno eccezione: la perlinatura in legno di una parete del magazzino e, nel ripostiglio adiacente, lo stato rustico senza intonaco della parete ovest che ha un'apertura di collegamento verso la proprietà confinante;
- l'impianto elettrico, non a norma e con utenza disattivata, risulta generalmente esterno; allestimenti e dotazioni (punti luce e prese) sono datati;
- i serramenti interni sono in legno con aperture a battente;
- i serramenti esterni (comprese le due porte d'ingresso) sono in legno o ferro con vetro semplice e aperture ad ante;
- l'altezza interna è di m. 3,15~.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'intera consistenza oggetto di perizia (tenuto conto dello stato d'incuria di alcune uu.ii. e delle generali mediocri condizioni evidenziate), la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche delle strutture e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è garantita o certificata da idonea documentazione e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto il 21/02/2025, previamente concordato con il custode nominato Dott. Francesco Marchesi e con l'Avv. Domenico Monteleone della società "Associazione Procedure Esecutive – A.P.E." che supporta lo stesso custode, alla presenza di entrambi i suddetti e di un occupante, pur non essendo presenti i proprietari, è stato, comunque, possibile accedere nelle tre uu.ii. pignorate, accertando quanto segue:

- l'u.i. abitativa di cui al p.to "a)." del paragrafo "CONSISTENZA" (distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5 che originerà il "LOTTO 1"), risulta occupata come abitazione da una famiglia formata dai signori, in forza di un "contratto di comodato d'uso" del quale, però, non è poi stata fornita copia, quindi, in assenza di titolo opponibile;
- le uu.ii. accessorie di cui ai p.ti "b)." e "c)." del paragrafo "CONSISTENZA" (rispettivamente distinte nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 e 233/16 che origineranno il "LOTTO 2" e il "LOTTO 3"), come peraltro già anticipato dall'occupante dell'u.i. abitativa, al momento del sopralluogo sono risultate, entrambe accessibili senza l'utilizzo di chiavi; le rispettive porte d'ingresso erano semplicemente accostate e non risultano occupate da persone; in apparenza sono libere da affittanze e, quindi, a disposizione della proprietà.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

Ad integrazione di quanto in precedenza accertato si riscontra inoltre che:

- i locali dell'u.i. abitativa di cui al p.to "a)." del paragrafo "CONSISTENZA" sono arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi di tipo corrente, perlopiù quotidiani ed usuali, di proprietà della famiglia occupante;
- i locali dell'u.i. accessoria di cui al p.to "b)." del paragrafo "CONSISTENZA" sono arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi per buona parte deteriorati e si trovano in un contesto di stato di abbandono e degrado;
- i locali dell'u.i. accessoria di cui al p.to "c)." del paragrafo "CONSISTENZA" sono utilizzati come deposito, è alquanto difficoltoso accedervi poiché al loro interno è ammassato, in condizioni di caos e incuria, materiale vario in disuso e da smaltire in discarica (arredi, suppellettili, vestiario etc.).

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, le uu.ii. oggetto d'esecuzione appartengono ai debitori come segue:

- Proprietà per 1/2
(in regime di comunione dei beni con);
- Proprietà per 1/2
(in regime di comunione dei beni con).

Ai suddetti, che al momento dell'acquisto dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, la stessa proprietà (individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le varie modifiche catastali, succedutesi posteriormente, ovvero, era distinta nel C.F. al Foglio 536 Mappali 28/5, 28/10 e 28/13, in seguito soppressi, variati e sostituiti con quelli tuttora vigenti, ossia, Foglio 13 Mappali 233/5, 233/16, 233/17, pervenire per acquisto fattone con

atto a rogito notaio E. Garofalo del 12/10/2000, rep. 16.346/799, registrato a Biella il 31/10/2000 al n.ro 2.452 e ivi trascritto il 17/10/2000 ai nn. 8.570/6.071, da:

- Proprietà per 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al **23/01/2025**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria (in rinnovazione –al p.to 2. che segue–)** iscritta a Biella il 17/10/2000 ai numeri 8.571/1.581
per € 105.000,050 (€ 54.228,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo;
a favore: ;
contro: ;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 536 Mappali 28/5, 28/10;
(vedasi i punti 1. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").
2. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Biella il 24/09/2020 ai numeri 6.187/605
per € 54.227,97 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;
(formalità di riferimento iscrizione del 17/10/2000 ai nn. 8.571/1.581 –di cui al p.to 1. che precede–);
a favore: ;
contro: ;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 536 Mappali 28/10, 28/5;
(vedasi i punti 2. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 13/12/2024 ai numeri 11.195/8.997
a favore: ;
contro: ;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 13 Mappali 233/5, 233/16, 233/17;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

1. *Gli identificativi catastali indicati nell'ipoteca (iscritta il 17/10/2000 ai nn. 8.571/1.581), non corrispondono con quelli attuali, in quanto all'epoca non risultavano avvenute le varie modifiche catastali, succedutesi posteriormente, che hanno comportato la soppressione e modifica dell'originaria individuazione della consistenza distinta nel C.F. al Foglio 536 Mappali 28/5, 28/10 e sostituita con quella tuttora vigente, ossia, Foglio 13 Mappali 233/5, 233/16, 233/17.*
2. *Gli identificativi catastali indicati nell'ipoteca in rinnovazione (iscritta il 24/09/2020 ai nn. 6.187/605), non corrispondono con quelli attuali, in quanto riportano ancora l'originaria individuazione indicata nella prima iscrizione (formalità di riferimento) e non tengono conto delle varie modifiche catastali, succedutesi posteriormente, che hanno comportato la soppressione e modifica dell'originaria individuazione della consistenza distinta nel C.F. al Foglio 536 Mappali 28/5, 28/10 e sostituita con quella tuttora vigente, ossia, Foglio 13 Mappali 233/5, 233/16, 233/17.*
3. *Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizie-*

COPIA PRIVACY

vole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: l'importo è fisso, di € 35,00, relativo alla sola Tassa Ipotecaria;
- per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data del 15/02/2025 il Comune di Andorno Micca, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 21/02/2013, con D.G.R. n. 17-5357, in seguito oggetto di "Variante parziale" n. 1 approvata il 06/11/2019 con D.C.C. n.ro 45 e successive altre modifiche eseguite per aggiornamenti cartografici ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii., di cui l'ultima in data 28/04/2023 con D.C.C. n.ro 20 .

Sulla base di detti strumenti, quindi, l'area entro la quale insiste il fabbricato di cui costituiscono porzioni le uu.ii. oggetto di procedura, ovvero, il Mappale 233 del Foglio 13 del Catasto Terreni, risulta classificata: "Nuclei urbani di antica formazione - (A1)", (art. 51 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta al seguente vincolo: ricade in classe "1" (art. 38 N.T.A.) per quello della pericolosità "geomorfologica"; il tutto con le inerenti prescrizioni da osservare a seconda dei casi previsti.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d'impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché nell'ultima provenienza dei debitori e/o in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato nel quale sono ubicate le uu.ii. pignorate, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Ciò premesso si è, poi, richiesto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verificare, comunque, la regolarità edilizia a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Dagli accertamenti effettuati, in data 17/02/2025, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche svolte dal personale preposto, (con l'esenzione del ctu, da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad eventuali errori commessi dal personale medesimo nel protocollo delle istanze edilizie, nella tenuta dei registri, nella conservazione e nelle ricerche d'archivio) si è appurata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi che riguardano le uu.ii. pignorate :

⇒ Autorizzazione n. -- del 09/07/1988; con riferimento alla stessa si osserva quanto segue:

- per i motivi che seguono si è riportata solo a titolo storico/informativo, poiché riguarda in via principale altra u.i. adiacente, estranea alla procedura e in modo soltanto marginale l'odierna u.i. pignorata al piano secondo, per "*l'apertura di una porta interna*" che collegava la cucina di quest'ultima con i locali dell'altra confinante; nell'insieme entrambe le uu.ii., all'epoca, erano di proprietà del dante causa dei debitori;
- nel piano secondo la situazione è poi ulteriormente variata per interventi successivi eseguiti dai debitori (nel frattempo subentrati) che hanno interessato internamente in momenti diversi ambedue le uu.ii. ma che, per quanto emerso dalla verifica dei relativi titoli edilizi intestati ai medesimi, non comparendo in nessuna di esse l'avvenuta "*apertura della porta interna in questione*" di cui sopra, si ipotizza che detto intervento, seppur originariamente assentito, non sia poi stato realizzato e, comunque attualmente non più rilevabile sul posto.

COPIA PRIVACY

⇒ Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 1.833 del 05/04/2003 (per opere interne consistenti in realizzazione di bagno e ripostiglio con spostamento cucina, nell'abitazione distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5).

In dipendenza della suddetta D.I.A., al termine dei lavori, nel rispetto della normativa vigente all'epoca, risulta il deposito contestuale di: Denuncia di fine attività edilizia (in data 06/04/2004) e Certificato di collaudo per opere interne; il tutto riunito nell'insieme di un unico fascicolo con prot. n. 2.686 del 09/04/2004.

⇒ Permesso di costruire n. 17/2004 del 17/04/2004 (per realizzazione di opere interne al piano terreno nelle due uu.ii. accessorie distinte nel C.F. al Foglio 13 Mappali 233/16 e 233/17).

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta certificazione energetica.
- Non esistono certificati di abitabilità/agibilità.
- Dal successivo confronto fra i titoli edilizi e la situazione sul posto avvenuto, nel corso dell'accesso in data 21/02/2025, per quanto visibilmente appurato, sono emerse le seguenti difformità edilizie, riguardanti le due uu.ii. accessorie al P.Terreno, con riferimento al Permesso di costruire n. 17/2004 del 17/04/2004 e precisamente:

1. nell'u.i. distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (che originerà poi il "LOTTO 2"): modifiche interne nel locale a destra rispetto al disimpegno, consistenti nella sua suddivisione mediante tramezzo in muratura fra le due aperture esterne per creazione di un wc nel lato a confine con l'altra u.i. accessoria pignorata (Mappale 233/16), il tutto completato con adattamenti di finiture, dotazioni e impianti per un utilizzo improprio dell'u.i. accessoria come tavernetta;
2. nell'u.i., distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (che originerà poi il "LOTTO 3"): modifica interna nel "ripostiglio", in fondo rispetto al magazzino, consistente nella creazione di un'apertura di collegamento verso altra u.i. accessoria confinante, non oggetto di procedura.

* * *

Dalla verifica delle normative attuali e da informazioni e pareri rilasciati nel giorno 07/03/2025 presso l'ufficio tecnico comunale, per le anomalie riscontrate, si è appurato quanto segue:

- quella descritta al punto "1.", riguardante l'u.i. distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (che originerà poi il "LOTTO 2"), fermo restando la destinazione accessoria e non residenziale dell'u.i. e, se necessario, l'eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie previste per questo tipo di destinazione, potrebbe essere sanata in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; indicativamente, la sanzione prevista, al momento, corrisponde ad un importo di € 1.000,00 (oltre a diritti di segreteria);
- quella descritta al punto "2.", riguardante l'u.i. distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (che originerà poi il "LOTTO 3") considerato che trattasi di anomalia dalla modesta consistenza, sarebbe possibile sistemarla, mediante semplice chiusura dell'apertura di collegamento verso l'altra u.i. mediante esecuzione di muratura in tavolato di mattoni analoga a quella esistente.

* * *

Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire maggiormente.

Nel prosieguo, infatti, non è infrequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute su quanto emerso e riferito in merito al sicuro e completo accoglimento delle sanatorie ipotizzate, in quanto l'eventuale riscontro di aspetti residuali non riconducibili, anche parzialmente, entro i criteri sopra esposti, logicamente, determinerà esclusioni e/o limitazioni che tali resteranno, se non sarà possibile neppure procedere alla loro rimozione.

COPIA PRIVACY

Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate. Analogamente, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione.

Nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale dei rispettivi lotti interessati verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la sanatoria edilizia e/o regolarizzazione delle anomalie riscontrate, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato all'incirca che:

- ⇒ per quella di cui al punto "1." riguardante l'u.i. distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (che originerà poi il "LOTTO 2") l'importo odierno sarebbe di circa € 2.500,00 (comprensivo di pratica edilizia, relativi oneri fiscali, sanzione e diritti di segreteria);
- ⇒ per quella di cui al punto "2." riguardante l'u.i. distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (che originerà poi il "LOTTO 3") consideratane la modesta rilevanza, se ne tiene conto direttamente in sede di valutazione unitaria, pertanto il valore di stima risulta già comprensivo della deduzione apportata per l'incidenza della chiusura dell'apertura di collegamento verso l'u.i. confinante.

Si ribadisce ancora che trattasi di conteggi approssimativi, derivanti da coerenti analisi per quanto oggettivamente emerso, precisando però che eventuali disparità non daranno luogo a congruagli.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni sopraesposte, sono da tenere presenti a titolo indicativo e non esaustivo. Derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e da pareri sommari rilasciati durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale.

Il tutto, poi, è stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti.

In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manutenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, passaggi, murature, scarichi, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura.

A tutt'oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest'ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell'eventuale acquirente.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, come descritto nel paragrafo "CONSISTENZA", tenute presenti le caratteristiche e le tipologie edilizie delle tre uu.ii. che lo costituiscono, si presta comodamente alla divisione in altrettanti lotti. Trattandosi di uu.ii. precostituite, i relativi lotti derivati risultano già di per sé completamente autonomi, per consistenza, dislocazione, funzionalità e indipendenza degli accessi, in quanto sfruttano le conformazioni e le utilizzazioni attuali delle singole uu.ii., evitando ogni minima opera edilizia per l'attuazione della divisione.

COPIA PRIVACY

Precisazioni e condizioni comuni riguardanti la "FORMAZIONE LOTTI"

Si ribadisce e si dà atto che le uu.ii. costituenti i tre lotti di cui in appresso, risultano oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione e precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda, per ogni lotto, a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

Tutto ciò premesso risultano formati i seguenti lotti:

LOTTO 1

(documenti: Tav. **T1a, T1b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);*

la porzione di cui al punto "a)." del paragrafo "CONSISTENZA" comprendente:

- ⇒ u.i. abitativa distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune e balcone) costituita da:
- al P.Secondo: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi⁽⁵⁾; (*superfici: abitazione m² 80~, balconi m² 9~*);

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio, mapp. 230 del fg. 13 CT e altra u.i.*

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	5	-	A/4	2^	4 vani	87 m ²	€ 169,40	2

Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 2

(documenti: Tav. **T2a, T2b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);*

⁽⁵⁾ di cui quello verso la corte transitoria risulta esclusivo solo per la porzione prospiciente l'abitazione

COPIA PRIVACY

la porzione di cui al punto “b).” del paragrafo “CONSISTENZA” comprendente:

- ⇒ u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune) costituita da:
- al P.Terreno: disimpegno, due locali e wc; (superficie m² 32~);

Confini (in senso orario da Nord): passaggio, altre uu.ii. (su due lati), vano scala comune e altra u.i.

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	17	–	C/2	2 [^]	25 m ²	38 m ²	€ 50,35	T
Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 3

(documenti: Tav. **T3a**, **T3b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	–	–	Ente Urbano	–	–	00.02.40	–	–

Confini (in senso orario da Nord): passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);

la porzione di cui al punto “c).” del paragrafo “CONSISTENZA” comprendente:

- ⇒ u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (con accesso principale dal civico 48, su Via G.B. Bonesio e secondario dal civico 46 attraverso passaggio laterale) costituita da:
- al P.Terreno: magazzino e ripostiglio; (superficie m² 38~).

Confini (in senso orario da Nord): passaggio, Via Bonesio e altre uu.ii. (su due lati).

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	16	–	C/2	2 [^]	30 m ²	41 m ²	€ 60,43	T
Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50									

* ! * ! * ! * ! * ! *

STIMA

La valutazione degli immobili oggetto d’esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell’ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, dei contesti in cui sono collocati, degli accessi, nonché del loro aspetto architettonico e della vetustà che li caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell’esposizione, dell’orientamento, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispongono e del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trovano; nonché dell’incidenza delle parti comuni di proprietà condominiale spettanti in base alla legge e ai titoli d’acquisto; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri delle singole uu.ii. in oggetto di cui si è detto, fra cui le deduzioni presuntive, forfettarie e onnicomprensive, dal valore di mercato attuale per le regolarizzazioni catastali ed edilizie ove necessarie; in generale dell’andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, della situazione di crisi economica

COPIA PRIVACY

ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha finora registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della comparazione con beni simili siti nelle vicinanze di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano gli immobili oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M)", si procede ad esporre le valutazioni nell'ambito delle quali il "totale valore di mercato" dei singoli "LOTTI", -ciascuno preliminarmente definito dal prodotto fra i valori unitari di €/m² per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati al punto (2) della succitata lettera "M)" del quesito assegnato, determinando i seguenti prospetti di stima:

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE "LOTTO 1"

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
"LOTTO 1" (u.i. abitativa con relative pertinenze)	81,00	345,00	28.000,00	- A riporto (€) (arrotondato)	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1"			28.000,00	28.000,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1" [di cui al punto (2) della lettera "M)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico: - <u>per regolarizzazione edilizia</u> ; - <u>per regolarizzazione catastale</u> ;				- -	- -	- -
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				28.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1" - <u>in base alla quota in vendita</u>					28.000,00	-
<u>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1"</u>						<u>28.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1"

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = € **28.000,00**
(dicesi Euro Ventottomila/00=)

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-
-in base alla quota in vendita- = € **28.000,00**
(dicesi Euro Ventottomila/00=)

⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA..... = € **28.000,00**
(dicesi Euro Ventottomila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE "LOTTO 2"

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
"LOTTO 2" (u.i. accessoria con relative pertinenze)	32,00	215,00	6.900,00	- A riporto (€) (arrotondato)	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 2"			6.900,00	6.900,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 2" [di cui al punto (2) della lettera "M") del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione edilizia;				2.500,00	-	-
- per regolarizzazione catastale;				1.400,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 2" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				3.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 2" - in base alla quota in vendita					3.000,00	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 2"						<u>3.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 2"

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = € **6.900,00**
(dicesi **Euro Seimilanovecento/00=**)

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-
-in base alla quota in vendita- = € **3.000,00**
(dicesi **Euro Tremila/00=**)

⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA..... = € **3.000,00**
(dicesi **Euro Tremila/00=**)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE "LOTTO 3"

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
"LOTTO 3" (u.i. accessoria con relative pertinenze)	38,00	157,00	6.000,00	- A riporto (€) (arrotondato)	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 3"			6.000,00	6.000,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 3" [di cui al punto (2) della lettera "M") del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico: - <u>per regolarizzazione edilizia</u> ; - <u>per regolarizzazione catastale</u> ;				- -	- -	- -
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 3" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				6.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 3" - <u>in base alla quota in vendita</u>					6.000,00	-
<u>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 3"</u>						<u>6.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 3"

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = € **6.000,00**
(dicesi Euro Seimila/00=)

⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-
-in base alla quota in vendita- = € **6.000,00**
(dicesi Euro Seimila/00=)

⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA..... = € **6.000,00**
(dicesi Euro Seimila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf – in coda alla stessa –)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* **LOTTO 1**

- 1_ Tav. **T1a** – (pag. 1/2 – Doc. catastale)
- 2_ Tav. **T1a** – (pag. 2/2 – Doc. catastale)
- 3_ Tav. **T1b** – (pag. 1/2 – Doc. fotografica)
- 4_ Tav. **T1b** – (pag. 2/2 – Doc. fotografica)

* **LOTTO 2**

- 5_ Tav. **T2a** – (pag. 1/2 – Doc. catastale)
- 6_ Tav. **T2a** – (pag. 2/2 – Doc. catastale)
- 7_ Tav. **T2b** – (pag. 1/2 – Doc. fotografica)
- 8_ Tav. **T2b** – (pag. 2/2 – Doc. fotografica)

* **LOTTO 3**

- 9_ Tav. **T3a** – (pag. 1/2 – Doc. catastale)
- 10_ Tav. **T3a** – (pag. 2/2 – Doc. catastale)
- 11_ Tav. **T3b** – (pag. 1/2 – Doc. fotografica)
- 12_ Tav. **T3b** – (pag. 2/2 – Doc. fotografica)

Provenienza comune ai tre LOTTI:

- 13_ Provenienza– Atto E. Garofalo 12/10/2000 – (Titolo)

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 25 Marzo 2025

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 102 / 2024 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1

(documenti: Tav. **T1a, T1b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);*

la porzione di cui al punto “a).” del paragrafo “CONSISTENZA” comprendente:

- ⇒ u.i. abitativa distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/5 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune e balcone) costituita da:
- al P.Secondo: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi; (*superfici: abitazione m² 80~, balconi m² 9~*);

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio, mapp. 230 del fg. 13 CT e altra u.i.*

COPIA PRIVACY

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	5	-	A/4	2 [^]	4 vani	87 m ²	€ 169,40	2
Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 2

(documenti: Tav. **T2a**, **T2b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);*

la porzione di cui al punto “**b**.” del paragrafo “CONSISTENZA” comprendente:

- ⇒ u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/17 (con accesso dalla corte transitoria al civico 50, e poi dal civico 50^B, attraverso atrio/vano scala comune) costituita da:
- al P.Terreno: disimpegno, due locali e wc; (*superficie m² 32~*);

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, altre uu.ii. (su due lati), vano scala comune e altra u.i.*

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	17	-	C/2	2 [^]	25 m ²	38 m ²	€ 50,35	T
Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 3

(documenti: Tav. **T3a**, **T3b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

così descrivibile e precisamente

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Via G.B. Bonesio, 48-50, del fabbricato civile di vecchia costruzione, elevato a tre piani fuori terra (oltre al P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel C.T., al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
13	233	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e mapp. 230 del fg. 13 CT (su due lati);*

la porzione di cui al punto “**c**.” del paragrafo “CONSISTENZA” comprendente:

- ⇒ u.i. accessoria distinta nel C.F. al Foglio 13 Mappale 233/16 (con accesso principale dal civico 48, su Via G.B. Bonesio e secondario dal civico 46 attraverso passaggio laterale) costituita da:
- al P.Terreno: magazzino e ripostiglio; (*superficie m² 38~*).

Confini (in senso orario da Nord): *passaggio, Via Bonesio e altre uu.ii. (su due lati).*

COPIA PRIVACY

Nel Catasto Fabbricati censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
13	233	16	-	C/2	2^	30 m²	41 m²	€ 60,43	T
Indirizzo catastale: Via G.B. Bonesio, 50									

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.
Biella, 25 Marzo 2025
Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 102 / 2024 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al **23/01/2025**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria (in rinnovazione -al p.to 2. che segue-)** iscritta a Biella il 17/10/2000 ai numeri 8.571/1.581
per £ 105.000.050 (€ 54.228,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo;
a favore:
contro:
;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 536 Mappali 28/5, 28/10;
(vedasi i punti 1. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

COPIA PRIVACY

2. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Biella il 24/09/2020
ai numeri 6.187/605
per € 54.227,97 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;
*(formalità di riferimento iscrizione del 17/10/2000 ai nn. 8.571/1.581
-di cui al p.to 1. che precede-);*
a favore: _____ ;
contro: _____ ;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 536 Mappali 28/10, 28/5;
(vedasi i punti 2. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 13/12/2024
ai numeri 11.195/8.997
a favore: _____ ;
contro: _____ ;
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 13 Mappali 233/5, 233/16, 233/17;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 25 Marzo 2025

Il c.t.u.